

**MEMORIA DE
PROCEDIMIENTO**

**INFORME DE
ALEGACIONES**

Diciembre 2008

MEMORIA DE PROCEDIMIENTO

Diciembre 2008

índice

0	ANTECEDENTES -----	3
1	OTROS CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL -----	3
	Cambios derivados de nuevas legislaciones-----	3
	Cambios introducidos por la Corporación municipal -----	4
2	MODIFICACIONES GENERALES EN TODO EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS -----	7
3	INFORMES DE ADMINISTRACIONES (CUMPLIMIENTO DEL ART. 52.4) -----	8
	Informe 1:-----	9
	Informe 2:-----	10
	Informe 3:-----	11
	Informe 4:-----	12
	Informe 5:-----	14
	Informe 6:-----	15

0 ANTECEDENTES

Con fecha 19 de diciembre de 2004 se contrata la asistencia técnica para la redacción de las NUM de La Fuente de San Esteban. Tras la realización y entrega del documento de información se inicia el trabajo relativo a la aprobación inicial que por diversas cuestiones del municipio se dilata hasta enero de 2007 fecha en la que se remite el documento de aprobación inicial al ayuntamiento que inicia la tramitación.

Con fecha de 9 de agosto de 2007 se aprueba inicialmente el documento de las NUM de La Fuente de San Esteban.

Posteriormente en sesión extraordinaria celebrada por el pleno de la Corporación Municipal de fecha 24 de septiembre de 2007 se revoca el acto de aprobación inicial para introducir unos cambios derivados de los informes desfavorables recibidos respecto de las carreteras que discurren por el término municipal. En concreto los informes de la Unidad de Carreteras de Salamanca, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León occidental de la Dirección General de Carreteras y el del Servicio Territorial de Fomento, Delegación Territorial de Salamanca de la Junta de Castilla y León.

Se modifica el documento de aprobación inicial de las NUM únicamente en lo referente a las indicaciones que se hacen en los citados informes y que no afectan al modelo territorial propuesto. Se aprueban inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban por acuerdo de pleno de fecha 19 de junio de 2008 procediendo a la publicación tal y como se recoge en el RUCyL y abriéndose el periodo de exposición pública correspondiente por periodo de un mes.

El Acuerdo de Pleno fue publicado en el periódico "La Gaceta", con fecha 1 de agosto de 2008, en el BOP de Salamanca con fecha 29 de julio de 2008, y en el BOCyL con fecha 31 de julio de 2008. Se inicia un periodo de exposición pública de 1 mes.

1 OTROS CAMBIOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Cambios derivados de nuevas legislaciones

Además de las modificaciones que se derivan de las observaciones contenidas en los informes emitidos por las distintas administraciones y de los derivados de la aceptación de las alegaciones presentadas, que se contestan en el documento

anexo "Informe de Alegaciones", el documento de aprobación provisional incorpora otros cambios derivados de la necesaria actualización del documento al nuevo marco legislativo. En consecuencia se elimina la denominación de suelo urbanizable delimitado pasando a llamarse suelo urbanizable y se ajustan los parámetros de ordenación general de dichos sectores a las determinaciones de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo en lo que respecta a densidad mínima de población y reserva de viviendas con protección pública.

Asimismo, se han subsanado algunos errores materiales detectados que no habían sido puestos de manifiesto por las administraciones informantes.

Cambios introducidos por la Corporación municipal

A la vista de las alegaciones presentadas, de los problemas en la gestión urbanística y de licencias que la práctica habitual han puesto de manifiesto, el ayuntamiento ha solicitado el replanteamiento de los parámetros de ordenación definidos para las ordenanzas de suelo urbano. Igualmente a la vista del desacuerdo manifestado por los propietarios en relación con la ordenación detallada incluida para los sectores U1 y U2 de suelo urbano no consolidado se ha decidido suprimir esta ordenación.

Las modificaciones introducidas no significan una reconsideración del modelo territorial articulado en la propuesta de ordenación urbanística; se mantiene una articulación del sistema de poblamiento en torno a los núcleos de población existentes: La Fuente de San Esteban, Muñoz, Boadilla y Santa Olaya de Yeltes. La propuesta consolida como núcleo principal un continuo urbano entre La Fuente y las edificaciones existentes en El Cruce, define la estructura urbana de los terrenos que configuran el espacio más próximo al suelo urbano consolidado (se delimitan 4 sectores de suelo urbano no consolidado) y clasifica como suelo urbanizable una superficie de 13,46 has. de uso predominante residencial que define las áreas de expansión urbanística en el entorno del núcleo cabecera (La Fuente). Completan la propuesta dos sectores de uso predominante industrial y uno más, en las proximidades de la plaza de toros, destinado a ordenar la dotación de equipamientos. Todo ello articula un espacio de centralidad con una estructura urbana legible y definida para el núcleo urbano. Sobre los núcleos de Muñoz, Boadilla y Santa Olaya se mantiene y completa la estructura urbana existente sin clasificar sectores de suelo urbanizable. La propuesta de ordenación mantiene un modelo de ocupación compacto, en continuidad con los núcleos urbanos ya existentes, ajustado a la entidad y rango poblacional de un núcleo como La Fuente que actúa como subcentro comarcal en las proximidades de Ciudad Rodrigo. La puesta en servicio de la autovía hacia Portugal representa una oportunidad para el desarrollo de actividades económicas nuevas, vinculadas al aprovechamiento de una localización estratégica en el eje transeuropeo E-80, una oportunidad que también tiene su reflejo en las Normas Urbanísticas que clasifican un sector de uso predominante industrial colindante a esta infraestructura viaria de alta capacidad.

En definitiva el modelo territorial definido por la propuesta de ordenación urbanística aprobada inicialmente se mantiene, incorporando una serie de matizaciones recabadas a lo largo del proceso de exposición pública que mantienen la estructura general y orgánica definida.

No obstante se considera que las modificaciones introducidas en los parámetros de edificación de las ordenanzas en suelo urbano son sustanciales. En primer lugar se modifican sustancialmente las condiciones de edificabilidad definidas para la edificación incluida en la ordenanza “residencial centro” que pasa de un índice de edificabilidad de 1,20 m²/m² a 2,5 m²/m². Este cambio se fundamenta en la necesidad de adecuar los parámetros de la ordenanza a las condiciones realmente existentes en el tejido urbano ya edificado; se reconsidera el índice aproximándolo más a las condiciones de las normas subsidiarias vigentes con objeto de garantizar una aproximación progresiva entre los índices de edificabilidad ya existentes y los nuevos tejidos urbanos.

La propuesta aprobada inicialmente diferenciaba distintas zonas de ordenanza para el uso predominante residencial que es el mayoritario en el término municipal: adosada, residencial en altura, aislada-pareada. A la vista de las alegaciones presentadas se propone que las condiciones tipológicas no sean un parámetro predefinido en la ordenación urbanística sino que, bajo los parámetros necesarios para garantizar su adecuada inserción en la trama urbana, se permitan indistintamente diferentes tipologías sobre el suelo urbano. En consecuencia se reúnen bajo una única ordenanza de edificación que se denomina “residencial centro” unos parámetros de edificación que permiten materializar el aprovechamiento urbanístico adjudicado en diferentes tipologías: adosada, pareada, aislada, residencial en altura. Se considera que estas rectificaciones tienen un carácter sustancial y deben, por tanto, someterse a un nuevo periodo de exposición pública para su evaluación.

Este procedimiento no obliga a repetir íntegramente todo el procedimiento correspondiente a la aprobación inicial, sino que el documento modificado deberá ser informado por aquellas administraciones a las que las modificaciones introducidas puedan afectar o interesar. En este caso se considera que las rectificaciones en los parámetros urbanísticos de edificación deberán ser informadas por:

- Servicio Territorial de Fomento, Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca.
- Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Salamanca.

Procede, en consecuencia:

- Abrir un nuevo periodo de exposición pública referido a los contenidos modificados sustancialmente.

- Recabar estos dos nuevos informes en relación con la nueva propuesta.
- Remitir la contestación a las alegaciones formuladas en la aprobación inicial.

Concluido este periodo de exposición pública deberán de resolverse las alegaciones que pudieran presentarse y contestar a los dos informes sectoriales (comisión territorial de urbanismo y Diputación Provincial de Salamanca, servicio de urbanismo) que, por razón de la materia, deben informar los cambios introducidos.

2 MODIFICACIONES GENERALES EN TODO EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS

Las modificaciones de los sectores de suelo urbanizable delimitado y suelo urbano no consolidado debidas a la aceptación de alegaciones han supuesto una redelimitación y red denominación de los sectores. Estos cambios afectan a todos los documentos de las Normas (memoria, normativa, planos de ordenación y anexos) por lo que a continuación se presenta cuadro resumen de los cambios de numeración de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Denominación en documento de aprobación inicial	Cambios realizados		Denominación en documento de 2ª exposición pública
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
U1	"La cuesta"	Desaparece pasando a suelo urbano consolidado	-
U2	"La Estación I"	Se mantiene la delimitación con ajustes en el frente a C/ Fray Luis de León y se elimina la ordenación detallada, pasa a llamarse únicamente "La Estación"	U2
U3	"La Calzada"	Se mantiene	U3
U4	"Las Cantinas"	Se mantiene	U4
--		El ámbito definido como Residencial en trámite pasa a ser sector de suelo urbano no consolidado	U1
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			
D5	"Valdequintana"	Se amplía la delimitación	D5
D6	"El Cardenal"	Se mantiene	D6
D7	"Vale de la Nieta"	Desaparece	--
D8	"Las Regueritas"	Se mantiene	D7
D9	"Pradomajuelas"	Desaparece	--
D10	"Juncal"	Se redefinen límites	D8
D11	"Los Carriles II"	Se mantiene	D9
D12	"Los Carriles I"	Se mantiene	D10
D13	"La Estación II"	Desaparece	--
D14	"El Coso"	Se mantiene	D11
D15	"La Fábrica"	Se mantiene	D12
D16	"El Majadal"	Se mantiene	D13

3 INFORMES DE ADMINISTRACIONES (CUMPLIMIENTO DEL ART. 52.4)

Con carácter previo al Acuerdo de Pleno que aprobaba inicialmente el Plan General, y en cumplimiento del procedimiento establecido en el artículo 52.4 (conforme a la nueva redacción dada por la Ley 10/2002, de 10 de julio), se remitió copia del documento de planeamiento a los siguientes organismos, con el fin de que emitieran los informes que procediesen en cada caso:

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	
Ministerio de Industria y Energía	--
Adif	EMITIDO
Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras	EMITIDO
Servicio de Patrimonio Histórico	NO ES NECESARIO POR TRANSFERENCIA DE COMPETENCIAS A LA AUTONOMÍA
Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Duero	EMITIDO
ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA	
Servicio Territorial de Fomento. Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Comisión Territorial de Urbanismo	--
Servicio Territorial de Fomento. Sección de Carreteras	EMITIDO
Servicio Territorial de Cultura. Sección de Patrimonio	EMITIDO
Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería	--
Servicio Territorial de Medio Ambiente.	EMITIDO
ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL	
Diputación provincial. Servicio de Urbanismo	--
Diputación Provincial. Servicio de Carreteras	--

Derivado de los cambios realizados a raíz de la adecuación del documento a las consideraciones de los informes respecto de las carreteras de titularidad estatal y autonómica y dado que el resto de informes emitidos en dicha fecha eran favorables y los cambios no les afectaban, se remitió el nuevo documento a las siguientes administraciones haciendo notar las circunstancias del envío.

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	
Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras	EMITIDO
ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA	
Servicio Territorial de Fomento. Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Comisión Territorial de Urbanismo	--
Servicio Territorial de Fomento. Sección de Carreteras	--

A continuación se presentan, resumen, estudian y contestan los informes emitidos hasta fecha 29 de diciembre de 2008, como resultado del procedimiento

de aprobación del planeamiento general del término municipal de La Fuente de San Esteban.

Informe 1:

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	
FECHA EMISIÓN	3 DE ENERO DE 2006
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
INFORME FAVORABLE	
Sería conveniente incluir en el texto mencionado de manera expresa dentro del cuerpo legal de la normativa urbanística los dos puntos siguientes:	
De forma genérica son bienes del patrimonio cultural de Castilla y León los elementos, en suelo rústico o urbano que, pese a no estar declarados de Interés Cultural, forman parte, en su sentido más amplio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León, tal como están definidos en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002. También los bienes inmuebles que integran el patrimonio etnológico de Castilla y León definidos a su vez en el artículo 62. Es el caso de vías pecuarias, caminos y calzadas, puentes y pontones, molinos, chozos u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitidos consuetudinariamente.	Se incluye en la normativa urbanística: Bloque 1, Título II, Capítulo 4. "Condiciones generales para la protección y conservación del patrimonio", Sección 1ª "Condiciones Generales"
Se deberán tener presentes los artículos 59 y 60 de la Ley 12/2002 con respecto a los descubrimientos arqueológicos y hallazgos casuales; "siendo de dominio público todos los objetos y restos materiales..., que sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra o obras de cualquier índole o por azar..."	Se incluye en la normativa urbanística: Bloque 1, Título II, Capítulo 4. "Condiciones generales para la protección y conservación del patrimonio", Sección 1ª "Condiciones Generales"

Informe 2:

UNIDAD DE CARRETERAS DE SALAMANCA, DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA Y LEÓN OCCIDENTAL	
FECHA EMISIÓN	21 DE ENERO DE 2007
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
INFORME DESFAVORABLE en tanto no se recojan las observaciones siguientes	
Deberá corregirse en la memoria y en los planos la distancia de la línea límite de edificación respecto al eje de la carretera nacional N-620, debiendo figurar la de 28,50 metros y no de 28 metros.	Se modifica
Respecto a la línea límite de edificación en la zona urbana de Boadilla deberá figurar la de las alineaciones de las edificaciones existentes, que es aproximadamente de 23 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera N-620.	Se modifica
Deberá incluirse en la normativa la siguiente prescripción: "Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados , de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios".	Se incluye en normativa urbanística: Bloque 2, Título II "Determinaciones para suelo urbano no consolidado y urbanizable", Capítulo 1. "Determinaciones de carácter general", en el punto "Condiciones generales para todos los sectores"

UNIDAD DE CARRETERAS DE SALAMANCA, DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA Y LEÓN OCCIDENTAL	
FECHA EMISIÓN	30 DE MAYO DE 2008
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
INFORME FAVORABLE	
Modificadas e incluidas las observaciones se emite un segundo informe de carácter favorable	

Informe 3:

U.N. PATRIMONIO Y URBANISMO, DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN, ADIF	
FECHA EMISIÓN	23 DE FEBRERO DE 2007
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
EN RELACIÓN A LA LÍNEA SALAMANCA-FUENTES DE OÑORO	
Adjunta planos en los que se señala claramente los límites de las propiedades de Adif que no deben incluirse en ningún sector ni otro ámbito de gestión urbanística.	Se modifican los planos
Prever en planimetría y en normativa las limitaciones a la propiedad de los suelo circundantes en cuanto a zona de dominio público, de afección y línea límite de edificación, adjuntando croquis.	Se incluye en memoria vinculante en el punto 8.2 Legislación sobre ferrocarril y se redefinen los esquemas incluidos en los planos de ordenación para ajustarlos a los croquis facilitados
Se propone la no catalogación o como máximo catalogación ambiental del edificio de viajeros	Se mantiene la catalogación ambiental.
Se propone la no catalogación del muelle cubierto	Se elimina de catalogo
Se propone la no catalogación del resto de edificios ferroviarios incluidos en el catalogo.	Se eliminan de catalogo
Clasificar con uso residencial el edificio de viviendas señalado en el plano adjunto	Por su ubicación no resulta conveniente su clasificación como uso residencial.
EN RELACIÓN A LA LÍNEA FUENTE DE SAN ESTEBAN-LA FREGENEDA	
Que continúa siendo suelo ferroviario desde el KM 0 al 0,440 según se señala en plano adjunto.	Se modifica
El resto de la línea está desafectada y no está sometida a las limitaciones de la propiedad de suelo colindantes previstas en la Ley del Sector Ferroviario.	--
Se propone la eliminación de la ficha 7 de catálogo por reiteración del contenido del RD 1934/2000 de 24 de diciembre	La ficha no se puede eliminar porque las NUM están obligadas por la legislación sectorial de patrimonio a recoger en su catalogo de protección, entre otros, los bienes de interés cultural tanto declarados como incoados caso de la vía férrea de la Fregeneda

Informe 4:

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO	
FECHA EMISIÓN	13 JUNIO 2007
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
La obligación de suministro de agua para la población es del Ayuntamiento, en caso de que no pueda atender la demanda de la nueva zona urbana con los derechos que posee en la actualidad deberá solicitar ampliación o nueva concesión.	El Ayuntamiento es consciente de esta circunstancia y considera suficiente la concesión actual para atender la demanda.
Para las obras que afecten a cauce o estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. Se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.	Se incluye en normativa: Bloque 1, Título II, Capítulo 3. "Determinaciones urbanísticas generales", sección 4ª "Condiciones generales respecto de cauces y vertidos"
Respecto a la EDAR en construcción indica que debería disponer de un sistema de depuración con tratamiento secundario para aguas residuales urbanas.	La instalación de la ampliación de la EDAR de La Fuente de San Esteban se encuentra en ejecución, gestionada por el concesionario de la obra adjudicada por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente. La obra será recibida por el ayuntamiento en diciembre del año próximo.
En las pedanías el sistema de depuración adecuado se consigue con satisfactoriamente con fosas sépticas.	--
Se considera necesario que el desarrollo de los sectores previstos se condicione a la finalización y operatividad de las infraestructuras de saneamiento y depuración.	La depuradora se encuentra en funcionamiento
Obligaciones de carácter general en relación a los vertidos:	
En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no controlados a la red de saneamiento	
El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento corresponde al Ayuntamiento, según lo dispuesto en el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril, BOE de 14 de abril. Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por esta Confederación Hidrográfica, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban.	Se incluye en normativa: Bloque 1, Título II, Capítulo 3. "Determinaciones urbanísticas generales", sección 4ª "Condiciones generales respecto de cauces y vertidos"

<p>Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio)</p>	<p>Se incluye en normativa: Bloque 1, Título II, Capítulo 3. "Determinaciones urbanísticas generales", sección 4ª "Condiciones generales respecto de cauces y vertidos"</p>
---	---

Informe 5:

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	
FECHA EMISIÓN	24 DE ENERO DE 2007
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
INFORME DESFAVORABLE	
Resulta imprescindible que las NUM incluyan al menos una franja de 100 m de anchura por el exterior, con la clasificación de rústico con protección de infraestructuras, para el emplazamiento de la futura variante.	Se define el ámbito de reserva para la variante
En la zona "El Cruce" no se acota suficientemente la zona de protección de infraestructuras que incluye la carretera y la zona de dominio público, en total 3 metros desde las aristas exteriores de la explanación, aproximadamente 12 m a cada lado del eje del viario.	Se revisa y se adapta a lo fijado, 3 metros respecto de la arista exterior.
Definir alineaciones acotadas homogéneas, aunque sea por tramos, para las travesías de la carreteras SA-325 (Calles Lindon Gordo, Guardia Civil y Fuentona) y la SA-315 en la zona próxima a la intersección con la carretera de Muñoz. Ambos casos referidos al núcleo principal de La Fuente de San Esteban.	Se realizan las alineaciones indicada por tramos en función de la situación actual de la calle.
En la travesía de Santa Ollaya de Yeltes resulta conveniente establecer unas alineaciones homogéneas a 8 m del eje a cada lado de la vía.	Se establecen en los planos de ordenación las alineaciones indicadas.

Con fecha 4 de abril de 2008 se celebra una reunión con asistencia del alcalde y secretarios municipales (secretario saliente y secretaria entrante), equipo redactor y representantes del Servicio Territorial de Fomento para abordar el tema de la futura variante a la que se hace mención en el informe. Con las conclusiones de dicha reunión se modifica el documento que recoge los cambios derivados de los dos informes de carreteras (administración del estado y administración autonómica), se remite de nuevo solicitando informe y se aprueba inicialmente. Pasado el periodo de exposición pública no se ha recibido nuevo informe del Servicio Territorial de Fomento. Si bien, dado que todas las observaciones realizadas se han tenido en cuenta, se considera que se han superado las deficiencias que lo hacían desfavorable.

Informe 6:

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	
FECHA EMISIÓN	06 DE MARZO DE 2007
CONSIDERACIONES	MODIFICACIÓN EFECTUADA Y COMENTARIOS
INFORME FAVORABLE	
Informa favorablemente respecto a la preservación de la vía pecuaria "Cordel de Sancti-Spiritus" cuyo trazado es conforme al Expediente de Clasificación de Vías Pecuarias.	--

INFORME DE ALEGACIONES

Diciembre 2008

Índice

CONSIDERACIONES GENERALES AL INFORME DE ALEGACIONES -----	3
CONTESTACIÓN JUSTIFICADA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS -----	4
RESUMEN DE ALEGACIONES-----	43

CONSIDERACIONES GENERALES AL INFORME DE ALEGACIONES

A tenor de lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, con la publicación en el BOCYL, en el BOP de Salamanca y en el diario de mayor difusión de la provincia así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del acuerdo de aprobación inicial y con un plazo mínimo de un mes.

Durante este tiempo se han recibido **38** alegaciones.

Por el número de escritos presentados y su temática hay dos cuestiones en la ordenación que han suscitado un especial interés: las ordenaciones detalladas propuestas para los dos sectores de suelo urbano no consolidado definidos en el núcleo principal de La Fuente de San Esteban y la zona de suelo urbano consolidado de uso industrial. Destacar también que, a diferencia de otros municipios, donde hay un gran interés por parte de los particulares en que sus propiedades se incluyan como suelo urbanizable, en este caso, son escasas las peticiones al respecto y significativas las que piden lo contrario, que se les saque de los sectores.

Respecto a las entidades menores solo se han presentado una alegación en Boadilla y tres en Santa Olalla de Yeltes (dos que afectan a la misma zona) y ninguna en Muñoz.

A continuación se procede al la contestación justificada de todas las alegaciones presentadas, que deberán remitirse de forma individual y particular a cada uno de los alegantes mediante correo certificado una vez aprobado por el pleno municipal el presente documento de Memoria de Procedimiento e Informe de Alegaciones.

La aceptación de las alegaciones NO supone replantear el modelo urbano y territorial diseñado inicialmente para el municipio de La Fuente de San Esteban. Las modificaciones no son sustanciales, la eliminación de ciertos ámbitos de suelo urbanizable responde a la aceptación de las alegaciones presentadas por los propietarios afectados.

En el texto se realizan las siguientes abreviaturas:

LUCyL: Ley de Urbanismo de Castilla y León.

RUCyL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

PG: Plan General de Ordenación Urbana.

ISA: Informe de Sostenibilidad Ambiental.

CONTESTACIÓN JUSTIFICADA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Alegación nº	001
Alegante	D. Martín García Garzón
	En relación a su propiedad afectada por la A.A.3
Alega	<p>Que los terrenos afectados por la servidumbre de la canalización del arroyo del Parral puedan ser edificables manteniendo la canalización soterrada en la parte trasera de las futuras viviendas.</p> <p>Que el viario vinculante prolongación del previsto para el sector U2 quede señalado como ordenación detallada quedando grafiado en los planos correspondientes.</p>
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Se entiende estimada parcialmente por cuanto el vial al que hace referencia se ha suprimido.</p> <p>En lo que respecta al cauce del arroyo del Parral la parcela privada por la que discurre es suelo urbano. La servidumbre que tiene por el citado cauce implica que cualquier intervención sobre el dominio público hidráulico esta obligada a pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero. Desde el punto de vista urbanístico no hay problema en proceder a su soterramiento, eso sí deberá contar el permiso del citado organismo de cuenca y en todo caso siempre discurrirá bajo suelo libre de edificación (patio, jardín, viario o espacio libre público). No se podrá construir ningún tipo de edificación sobre el cauce soterrado.</p> <p>La calle no aparece grafiada por un error en la impresión de los planos. No obstante, derivado del proceso de aceptación de alegaciones y por decisión municipal se elimina la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado "La Estación". No se establecen viarios vinculantes dejándolo a criterio del estudio de detalle que en un futuro desarrolle el sector. Dado que el objeto de la actuación aislada era la apertura de un vial que daba continuidad a la estructura prevista para el sector de suelo urbano no consolidado, con la supresión de la ordenación detallada no tiene sentido por lo que se suprime la A.A.3. Pasando toda la superficie antes afectada por la actuación a ser suelo urbano consolidado sin apertura viaria.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	002
Alegante	D. D. Martín García Garzón En relación a su propiedad incluida dentro del sector de suelo urbano no consolidado U2.
Alega	Que los terrenos afectados por la servidumbre del arroyo el Parral puedan ser edificables manteniendo la canalización soterrada en la parte trasera de las futuras viviendas. Que se realice una equidistribución proporcional de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector porque su propiedad se encuentra mas afectada que otros terrenos.
Propuesta	Estimar la alegación. En lo que respecta al cauce del arroyo del Parral la parcela privada por la que discurre es suelo urbano. La servidumbre que tiene por el citado cauce implica que cualquier intervención sobre el dominio público hidráulico esta obligada a pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero. Desde el punto de vista urbanístico no hay problema en proceder a su soterramiento, eso si deberá contar el permiso del citado organismo de cuenca y en todo caso siempre discurrirá bajo suelo libre de edificación (patio, jardín, viario o espacio libre público). No se podrá construir ningún tipo de edificación sobre el cauce soterrado. Respecto de la equidistribución de cargas y beneficios aclarar que la ordenación detallada incluida en las NUM equivale a la realización de un estudio de detalle. Es decir tiene por objeto establecer la zonificación, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, determinar el aprovechamiento medio, las unidades de actuación, usos fuera de ordenación y los plazos de cumplimientos de los deberes urbanísticos. La equidistribución de cargas y beneficios se realizará en una segunda fase denominada "proyecto de actuación". Los derechos y deberes de los propietarios de parcelas están en función de la superficie inicial con la que cuentan. Es decir, en función de dicha superficie se fija cual es el aprovechamiento neto que le corresponde (m ² edificables) y el proyecto de actuación asignará al propietario las parcelas finales en las que se pueda materializar ese aprovechamiento. Así pues el hecho de que por su parcela actual discurra una calle o se ubique un espacio libre público no quiere decir que se vea perjudicado en lo que legalmente le corresponde frente al resto de propietarios del sector. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	003
Alegante	D. Agustín Cosme Patrocinio En representación de Transcereales Cruz s.l. como propietaria de las fincas registrales 2866 y 4157
Alega	Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares. Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes. Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Las referencias catastrales facilitadas en su escrito no se han podido localizar a través de la oficina virtual del catastro. No obstante por la documentación gráfica adjunta se deduce que se trata del suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial. Se modifica la altura del alero. Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza. El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	004
Alegante	D^a. Teresa Ballesteros Cuadrado Como propietaria de un solar en la calle Rodeo y de la parcela 25 del polígono 501.
Alega	Respecto del solar en la calle Rodeo solicita que se elimine la obligatoriedad de la tipología edificatoria de casas adosadas. Respecto de la parcela 25 del polígono 501 solicita que se cambie el trazado de la reserva de infraestructuras para protección del acuífero existente.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Se modifica la ordenanza pasando de vivienda adosada a aislada / pareada. El trazado de la reserva se mantiene. Está derivado del informe sectorial emitido por el Servicio Territorial de Fomento. La reserva está sujeta a la necesidad de redacción de los estudios específicos que el órgano que se encargue de su desarrollo y ejecución estime convenientes así como los que se deriven de la legislación sectorial aplicable al proyecto. Por lo tanto en esos estudios se abordarán no solo la protección del acuífero sino por ejemplo la confluencia de la carretera con el Cordel de Santi Espiritus" y todos los aspectos paisajísticos y medioambientales que la construcción de la infraestructura implica. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	005
Alegante	D. Roberto Luis García Sánchez En representación de Estación Estudios Elrosa s.l.
Alega	<p>Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares.</p> <p>Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes.</p> <p>Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.</p>
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Por la documentación gráfica adjunta se trata del suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial.</p> <p>Se modifica la altura del alero.</p> <p>Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza.</p> <p>El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	006
Alegante	D. Roberto Luis García Sánchez En representación de Estación Estudios Elrosa s.l.
Alega	<p>Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares.</p> <p>Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes.</p> <p>Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.</p>
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Si bien el texto de la alegación es idéntico a la presentada por el mismo alegante (nº 005) la situación difiere porque en este caso se trata del sector de suelo urbanizable "La Estación II".</p> <p>En las condiciones generales que las NUM establecen para el sector solo se indica que el uso predominante es el industrial siendo el plan parcial que desarrolle el suelo el que fije los usos prohibidos y compatibles entre los cuales podrá incluirse el residencial como se indica en la ordenación. Igualmente el plan parcial será el que defina los parámetros de las ordenanzas y no encontrando problema a que se fije como altura máxima del alero 12 metros.</p> <p>Respecto al plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente.</p> <p>Derivado del proceso de alegaciones y por decisión municipal se ha suprimido el sector de suelo urbanizable D13 "La Estación II" por lo que este ámbito pasa a ser mayoritariamente suelo rústico común a excepción de las zonas afectadas por legislación sectorial respecto de carreteras y vías férreas que tendrán la clasificación de suelo rústico de protección de infraestructuras.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	007
Alegante	D. Luis Inocencio García Colmenero En representación de la sociedad mercantil Estación de la Fuente s.l.
Alega	Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares. Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes. Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Por la documentación gráfica adjunta se trata del suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial. Se modifica la altura del alero. Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza. El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	008
Alegante	D^a. Luisa Colmenero Moreno
	En su nombre.
Alega	<p>Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares.</p> <p>Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes.</p> <p>Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.</p>
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Por la documentación gráfica adjunta se trata del suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial.</p> <p>Se modifica la altura del alero.</p> <p>Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza.</p> <p>El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	009
Alegante	D^a. Asunción García Bernardos En su nombre y como propietaria de los terrenos situados en el sector D5 y de la parcela colindante nº 501/228.
Alega	Solicita la ampliación del sector con la inclusión de otra parcela colindante también de su propiedad.
Propuesta	Estimar la alegación. Se amplía el sector "Valdequintana". Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	010
Alegante	D. Pedro García Corral En su nombre y respecto de la parcela 126 polígono 501
Alega	Disconformidad con la clasificación como suelo urbanizable, sector D9, solicitándose que se mantenga como rústico.
Propuesta	Estimar la alegación. La parcela 126 del polígono 501 incluida en el sector "Pradomajuelas" pasa a ser suelo rústico. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	011
Alegante	D. José Manuel Madruga Recio En su nombre, como propietario junto con su esposa D^a. Consuelo López Hernández, de la parcela 35 polígono 501
Alega	Algunos de los terrenos que cita se han incluido como terrenos urbanos por lo que solicita que su parcela también se clasifique como suelo urbanizable.
Propuesta	Desestimar la alegación La parcela se encuentra en parte dentro del área de 100 metros influencia del cementerio por lo que en virtud del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria de Castilla y León no se puede clasificar ni como urbano ni como urbanizable suelos en un entorno de 100 metros respecto de los cementerios, a no ser que así estuvieran clasificados antes de la entrada en vigor de dicho decreto, situación que no es el caso de la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación. Se agradece la participación en el proceso de la NUM mediante la presentación de alegaciones de carácter global.

Alegación nº	012
Alegante	D^a. Victoriana Sánchez Ramos En su nombre y respecto al solar nº 4 de la travesía Calzada de Boadilla (ref. catastral 4499002QF3149N0001IJ)
Alega	Que tiene condiciones para ser suelo urbano y que por tanto se clasifique como tal.
Propuesta	Desestimar la alegación Atender a su alegación pasaría, necesariamente, por la redefinición e inclusión de su parcela y las adyacentes en el sector de suelo urbano no consolidado "La Calzada". Esta situación obliga a una gestión conjunta con el resto de propietarios incluidos en el sector, con sus derechos de aprovechamiento y deberes de cesiones y contribución en los gastos de urbanización en base a las determinaciones del RUCyL. Se opta por mantener la delimitación aprobada inicialmente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación n°	013
Alegante	D^a. Manuela Rodríguez Sánchez y D. Juan José Rodríguez Sánchez
	En su nombre y en relación a la parcela de su propiedad parcela 5083 del polígono 501
Alega	Que son propietarios de mas del 50% del suelo del sector D7 y que no quieren ser suelo urbanizable.
Propuesta	Estimar la alegación.
	Aclarar que la parcela objeto de la alegación no está clasificada como suelo urbanizable pendiente de planeamiento sino como suelo urbanizable sector "Valle de la Nieta" y que al aceptar la alegación presentada pasa a ser suelo rústico y por tanto sujeta al régimen de usos definido en las NUM para este tipo de suelo.
	Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación n°	014
Alegante	D. Ángel Santos Sardiña En representación de INDEPAL y en relación con la parcela catastral 000201517020
Alega	<p>Que en el sector urbano industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares.</p> <p>Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes.</p> <p>Que se excluya la zona del pozo en la propuesta de vial (según plano adjunto).</p> <p>Considerar un nuevo trazado para otro vial (también señalado en plano) que también le afecta a su propiedad.</p>
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Por la documentación gráfica adjunta se trata del suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial.</p> <p>Se modifica la altura del alero.</p> <p>La ordenación toma como base el parcelario catastral y según este la zona donde se ubica el pozo es un camino público. El vial definido en las NUM regulariza el existente catastralmente. Respecto del segundo vial citado en la alegación también toma como base un camino público existente. En caso de existir algún error en esta zona conviene que se actualice la información catastral y esto es obligación de los propietarios. En el supuesto de error catastral y que no existiesen dichos viales públicos se produciría un cambio en la ordenación pasando de ser suelo urbano a un sector de suelo urbano no consolidado con las obligaciones correspondientes definidas en la legislación urbanística vigente.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	015
Alegante	D. Rafael García Bernardos Propietario junto con su esposa de la parcela 36 del polígono 501
Alega	Que su parcela se incluya como suelo urbanizable
Propuesta	Desestimar la alegación La clasificación de suelo urbanizable no esta sujeta a los estrictos criterios que el RUCyL establece para determinar el suelo urbano. El crecimiento para La Fuente de San Esteban se ha articulado en continuidad con el suelo urbano, el uso residencial en torno al núcleo de La Fuente de San Esteban y el industrial en la zona de "El Cruce". Con el suelo urbanizable así definido se completan las expectativas y necesidades del municipio. En un futuro mas lejano, una vez consolidada la previsión de desarrollo de estas NUM se podrá plantear la continuidad del crecimiento en la zona indicada en la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	016
Alegante	D. Adolfo Sánchez Tabernero En su nombre y en relación con la parcela nº 15 de la calle Tejar.
Alega	Disconformidad con las alineaciones establecidas para el ensanchamiento de la calle de la Curva . Disconformidad con la edificabilidad de 1,20 m ² /m ² y con otros parámetros de la ordenanza de residencial centro.
Propuesta	Estimar la alegación. Se revisan y redefinen los parámetros de las ordenanzas y las alineaciones propuestas en suelo urbano consolidado. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	017
Alegante	D. Adolfo Sánchez Tabernero En su nombre y como copropietario de la parcela 20164 del polígono 501
Alega	Solicita que el sector D13 se clasifique como suelo rústico común en vez de cómo sector de suelo urbanizable de uso industrial.
Propuesta	Estimar la alegación. Derivado del proceso de alegaciones y por decisión municipal se ha suprimido el sector de suelo urbanizable D13 "La Estación II" por lo que este ámbito pasa a ser mayoritariamente suelo rústico común a excepción de las zonas afectadas por legislación sectorial respecto de carreteras y vías férreas que tendrán la clasificación de suelo rústico de protección de infraestructuras. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación n°	018
Alegante	D. Agapito Revilla Bernardo En su nombre y respecto a las parcelas indicadas en plano
Alega	Que se incluyan las parcelas en el sector que mejor convenga
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Se revisa la situación urbanística de las parcelas. Pasando a incorporarse una de ellas al suelo urbano y manteniendo al otra en suelo rústico. Con el suelo urbanizable ya definido se completan las expectativas y necesidades del municipio. En un futuro mas lejano, una vez consolidada la previsión de desarrollo de estas NUM se podrá plantear la continuidad del crecimiento en la zona indicada en la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	019
Alegante	D^a. María Teresa Benito Vicente En su nombre y respecto a las parcelas ubicadas en la zona de la estación de servicio.
Alega	Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares. Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes. Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Se trata de suelo urbano consolidado con uso industrial definido en la zona de "El Cruce". Por lo tanto no es un sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial. Se modifica la altura del alero. Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza. El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	020
Alegante	D. Manuel Miguel García, D^a. M^a del Rosario Miguel García y D^a. M^a del Rosario García García. En su nombre y como propietarios de la parcela de referencia catastral 000301000QF31G0001PJ
Alega	Que en el sector industrial el uso de vivienda ligada a la industria sea compatible para dar cabida a pequeñas empresas familiares. Cambiar la altura máxima del alero de 10 m a 12 m para facilitar la carga y descarga de camiones basculantes grandes. Estudiar la formula para no tener que realizar la ordenación detallada en el plazo de 8 años por impopular y no compartida por los vecinos.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. La referencia catastral facilitada en su escrito corresponden con una parcela en suelo rústico ubicada sobre la zona de la estación de ferrocarril si bien la documentación gráfica adjunta a la alegación señala una parcela de suelo urbano consolidado con ordenanza industrial en la zona de "El Cruce". Ateniéndonos a esta parcela le informamos que no se trata de ningún sector (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable) como se indica en la alegación. Para este tipo de suelo las condiciones están definidas en la normativa en el artículo 221 y siguientes (numeración según documento de aprobación inicial). En concreto, el uso predominante es el industrial y el uso residencial al no encontrarse entre los prohibidos se entiende compatible. No obstante para evitar interpretaciones se completan las condiciones de la ordenanza definiendo explícitamente el uso residencial vinculado a la actividad predominante industrial. Se modifica la altura del alero. Como se ha indicado anteriormente se trata de un suelo urbano consolidado por lo que no hay un plazo para la ejecución de la ordenación detallada. En este caso la licencia es directa siempre y cuando el proyecto cumpla con las condiciones fijadas en la ordenanza. El plazo de 8 años que cita en la alegación viene establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo, no pudiendo modificarlo por muy impopular que se considere por cuanto es la legislación urbanística autonómica vigente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	021
Alegante	D. Basilio Rodríguez Vaquero En su nombre y como propietario de las parcelas indicadas en plano.
Alega	Disconformidad con la ordenación definida para la zona en la que se ubican sus parcelas (A.A.3 y U2). Solicitan que se clasifique su parcela como urbano consolidado con ordenanza de casco centro.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Las normas anteriormente vigentes definían para esta zona un ámbito de suelo urbano pendiente de planeamiento. Esta planificación no se llevó a cabo y por tanto se mantienen las características que obligan a su clasificación como suelo urbano no consolidado. En el documento de aprobación inicial se definía una ordenación detallada que equivale a la realización y tramitación de un estudio de detalle, que es el primer paso para el desarrollo del sector, posteriormente habría que realizar el proyecto de actuación y un proyecto de urbanización una vez tramitados, ejecutados y recibidas las obras el suelo tendría la consideración de solar. Derivado del proceso de alegaciones y por criterio municipal se ha suprimido la ordenación detallada del sector. En consecuencia y dado que el objeto de la actuación aislada era la apertura de un vial que daba continuidad a la estructura prevista para el sector de suelo urbano no consolidado, con la supresión de la ordenación detallada no tiene sentido su mantenimiento, pasando toda la superficie antes afectada por la actuación A.A.3 a ser suelo urbano consolidado sin apertura viaria. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	022
Alegante	D. Luis Alberto Fraile Izquierdo
	En su nombre y respecto a la parcelas catastrales 1605303QF3210N0001UK y 1704218QF3210S0001YE
Alega	Disconformidad con la ordenación definida para el U2 que incluye la parcela 1704218QF3210S0001YE de su propiedad. Solicita que se clasifique como urbano consolidado casco centro o bien dejarlo como estaba en las anteriores normas.
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Se trata de una parcela con unas características formales muy especiales que hace que su aprovechamiento urbanístico sea difícil. Catastralmente tiene 641 m² pero con un frente de aproximadamente 5 metros y un fondo medio de 121 m. Aplicando la ordenanza de casco centro la vivienda resultante para optimizar los derechos debería desarrollarse mediante patios sucesivos ya que solo contamos con 5 metros de frente a vial público. La inclusión en el sector, si bien implica que se debe hacer una gestión conjunta entre todos los propietarios, favorecía al alegante por cuanto en el reparto que se hiciese en el proyecto de actuación se le adjudicaría una parcela final en la que materializar los derechos que tiene por su parcela inicial de 641 m² pero con unas dimensiones regulares y adecuadas para la edificación.</p> <p>No obstante se acepta parcialmente la alegación incluyendo una primera banda de su parcela dentro de suelo urbano consolidado.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	023
Alegante	D. Francisco Javier Galache Calderón En su nombre y en representación de Galache Calderón s.l.
Alega	Solicita que no se fije plazo para desarrollar el suelo industrial que señala en plano y más índice de construcción.
Propuesta	Desestimar la alegación El índice de densidad de edificación asignado al sector 0,50, es el máximo permitido por la legislación urbanística vigente. El plazo de 8 años también viene establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 28.3, 49, 86, 122) y las NUM están obligadas a asumirlo. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	024
Alegante	D. Julián Benito Gonzalo En su nombre y como propietario de la parcela catastral 1508603QF3210N001LK
Alega	Disconformidad con que parte de su parcela se incluya en el sector de suelo urbano no consolidado U1. Que se clasifique todo como urbano consolidado.
Propuesta	Estimar la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	025
Alegante	D. Ceferino Turrión Martín En su nombre y en relación a la parcela de referencia catastral 1704219QF3210S0001GE
Alega	Disconformidad con la ordenación del sector de suelo urbano no consolidado U2 solicitando que todo su terreno se clasifique como urbano consolidado con ordenanza centro.
Propuesta	Desestimar la alegación Se mantiene la ordenación aprobada inicialmente en la que solo se incluye como suelo urbano consolidado la primera banda de su parcela con frente a la calle Fray Luis de León. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación n°	026
Alegante	D. Carlos Encabo Terry Como administrador y representante de la sociedad Terral 44 s.l.
Alega	Disconformidad con la ordenanza establecida para la parcela de su propiedad que se ubica en la calle Fuentona n° 10 porque no es acorde con lo que hace interesante y atractiva su futura promoción residencial. Entienden necesario que se contemple la posibilidad de redactar un estudio de detalle.
Propuesta	Estimar parcialmente la alegación. Por criterio municipal se han redefinido parámetros de las ordenanzas de suelo urbano. La posibilidad de redactar un estudio de detalle está contemplada en la legislación y por tanto las NUM lo asumen, pudiendo como propietario realizarlo si lo estima oportuno y conveniente. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	027
Alegante	D. Mauro Morales Hernández
	En su nombre y en relación a su propiedad en Santa Ollaya de Yeltes.
Alega	Que su parcela no aparece reflejada como propiedad privada.
Propuesta	<p>Estimar la alegación.</p> <p>La ordenación urbanística toma como base la información catastral oficial facilitada por el catastro. Catastralmente en esta zona solo hay tres parcelas como se indica en la imagen.</p>  <p>Salvo la correspondiente a las escuelas, que mantiene la ordenanza de equipamiento, para las otras dos, que se deducen de titularidad privada, se las asigna la ordenanza de núcleo rural.</p> <p>Es obligación de los propietarios el mantener el catastro actualizado por lo que si existen errores en esta zona agradeceríamos que se corrigiesen para que el planeamiento no los arrastre y poder reconocer los derechos urbanísticos de las parcelas privadas.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	028
Alegante	D. Adolfo Sánchez Tabernero En su nombre y como propietario de la parcela nº 32 de la calle Pocito.
Alega	Disconformidad con los parámetros de la ordenanza de aplicación a su parcela "adosada".
Propuesta	Estimar la alegación. Por criterio municipal se revisan los parámetros de las ordenanzas de suelo urbano. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	029
Alegante	D. Tomás Regalado García En su nombre y en relación con la parcela de su propiedad incluida dentro del sector de suelo urbano no consolidado U1.
Alega	Que se considere urbano consolidado, sujeto a la actuación aislada de urbanización.
Propuesta	Estimar la alegación. Se clasifica como urbano consolidado, no se define ninguna unidad de actuación.

Alegación nº	030
Alegante	D. Mauro Morales Hernández En su nombre y en relación a la parcela catastral 4180201QF3148S0001BI
Alega	Que en los planos no figura la calle que da entrada a la edificación ubicada en dicha parcela.
Propuesta	Estimar la alegación. Se corrige el error. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	031
Alegante	D^a. Benita Ortega García En su nombre y como copropietaria del solar con referencia catastral 4078801QF3147N0001AY
Alega	Disconformidad con la ordenanza establecida para su parcela que se clasificaba como equipamiento. Solicita cambiarlo a ordenanza de núcleo rural y si se mantiene como equipamiento saber como será compensado.
Propuesta	<p>Estimar la alegación.</p> <p>La ordenación urbanística toma como base la información catastral oficial facilitada por el catastro. Catastralmente en esta zona solo hay tres parcelas como se indica en la imagen.</p>  <p>Salvo la correspondiente a las escuelas, que mantiene la ordenanza de equipamiento, para las otras dos, que se deducen de titularidad privada, se las asigna la ordenanza de núcleo rural.</p> <p>Es obligación de los propietarios el mantener el catastro actualizado por lo que si existen errores en esta zona agradeceríamos que se corrigiesen para que el planeamiento no los arrastre y poder reconocer los derechos urbanísticos de las parcelas privadas.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	032
Alegante	D. Avelino Rodríguez Barrado
	En su nombre y en relación con la parcela 5123 del polígono 501
Alega	Que su propiedad se mantenga como sector de suelo urbanizable a pesar de la alegación presentada por D. Pedro García Corral (alegación 010) en relación con su propiedad colindante con la de D. Avelino y en la que expresaba su deseo de ser suelo rústico.
Propuesta	Estimar la alegación.
	Se quiere evitar que por la aceptación de una alegación se vean perjudicados otras propiedades colindantes que si están de acuerdo con el planteamiento de crecimiento previsto. Por esta razón se revisa la situación urbanística de las parcela pasando a incorporarse a suelo urbano.
	Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación. Se agradece la participación en el proceso de la NUM mediante la presentación de alegaciones de carácter global.

Alegación nº	033
Alegante	D^a. Ángela Madruga Sánchez En su nombre y en relación la parcela 155 del polígono 4
Alega	Que la parcela de su propiedad actualmente tiene un uso agrario y que desea mantenerlo. Solicita que se clasifique como suelo rústico en vez de incluirla dentro de un sector de suelo urbanizable.
Propuesta	Estimar la alegación. Derivado del proceso de alegaciones y por decisión municipal se ha suprimido el sector de suelo urbanizable D13 "La Estación II" por lo que este ámbito pasa a ser mayoritariamente suelo rústico común a excepción de las zonas afectadas por legislación sectorial respecto de carreteras y vías férreas que tendrán la clasificación de suelo rústico de protección de infraestructuras. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	034
Alegante	D. Víctor Sánchez Cruz
	En su nombre y como titular de la parcela indicada gráficamente.
Alega	Solicita que se clasifique como urbana, si es posible, o en su defecto como suelo urbanizable.
Propuesta	<p>Desestimar la alegación</p> <p>La clasificación de suelo urbanizable no esta sujeta a los estrictos criterios que el RUCyL establece para determinar el suelo urbano. El crecimiento para La Fuente de San Esteban se ha articulado en continuidad con el suelo urbano, el uso residencial en torno al núcleo de La Fuente de San Esteban y el industrial en la zona de "El Cruce".</p> <p>Con el suelo urbanizable así definido se completan las expectativas y necesidades del municipio. En un futuro mas lejano, una vez consolidada la previsión de desarrollo de estas NUM se podrá plantear la continuidad del crecimiento en la zona indicada en la alegación.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p>

Alegación nº	035
Alegante	D. Salustiano Martín Juan En su nombre y como propietario de la parcela con referencia catastral 1508607QF3210N0001OK
Alega	Que su parcela, ahora incluida dentro del sector U1, es suelo urbano consolidado como demuestra el recibo de contribución aportado y por tanto espera que se respeten las cocheras existentes.
Propuesta	Estimar la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	036
Alegante	D. José María Eleuterio García Cuadrado En su nombre y en relación a la parcela catastral 1508604QF3210N0001TK
Alega	Se solicita la exclusión de la citada parcela del sector U1 por tener condiciones para ser suelo urbano consolidado.
Propuesta	Estimar la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	037
Alegante	D^a. Iluminada García Bernardos En su nombre y en relación a la parcela catastral 1508605QF3210N0001FK
Alega	Se solicita la exclusión de la citada parcela del sector U1 por tener condiciones para ser suelo urbano consolidado.
Propuesta	Estimar la alegación. Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.

Alegación nº	038
Alegante	D. Alberto Fraile Izquierdo y D. Maximiliano Fraile Izquierdo
	En su nombre y como propietario de la parcela Indicada gráficamente.
Alega	Disconformidad con la ordenación establecida para el sector U2. Solicita que se le clasifique como urbano consolidado ordenanza centro o bien que se deje como estaba en la normativa anteriormente vigente.
Propuesta	<p>Estimar parcialmente la alegación.</p> <p>Se trata de una parcela con unas características formales muy especiales que hace que su aprovechamiento urbanístico sea difícil. Catastralmente tiene 641 m² pero con un frente de aproximadamente 5 metros y un fondo medio de 121 m. Aplicando la ordenanza de casco centro la vivienda resultante para optimizar los derechos debería desarrollarse mediante patios sucesivos ya que solo contamos con 5 metros de frente a vial público. La inclusión en el sector, si bien implica que se debe hacer una gestión conjunta entre todos los propietarios, favorecería al alegante por cuanto en el reparto que se hiciese en el proyecto de actuación se le adjudicaría una parcela final en la que materializar los derechos que tiene por su parcela inicial de 641 m² pero con unas dimensiones regulares y adecuadas para la edificación.</p> <p>No obstante se acepta parcialmente la alegación incluyendo una primera banda de su parcela dentro de suelo urbano consolidado.</p> <p>Se agradece la aportación de planos e información para la localización precisa de la propiedad afectada objeto de la alegación.</p> <p>Se agradece la participación en el proceso de la NUM mediante la presentación de alegaciones de carácter global.</p>

RESUMEN DE ALEGACIONES

En resumen, se han recibido 38 alegaciones a las NUM. Tomando el padrón de población del 2007 que da una población en La Fuente de San Esteban de 1.433 habitantes, el número de alegaciones presentadas supone un porcentaje aproximado del 2,65 % de alegaciones respecto al número de censados.

De las 38 alegaciones no hay ninguna presentada por colectivos, ni asociaciones pero si destacar que 7 han sido presentadas en nombre de sociedades limitadas.

- Particulares 31
- Sociedades: 7

En resumen, el balance final del informe de alegaciones a las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban es el siguiente:

Alegaciones estimadas	17
Alegaciones estimadas parcialmente	15
Alegaciones desestimadas	06
Total de alegaciones presentadas	38